

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Västeråshus 11
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 778000-4995

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 11

Tid: **Onsdagen den 6 april kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förening stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus 11 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klöver 5 i Västerås kommun med därpå uppförda nio byggnader i tre våningar inrymmande 178 lägenheter och 11 lokaler. En lokal har hyrts ut till Samordnad fastighetsskötsel 1 fram till juni 2010 därefter disponeras lokalen av föreningen. Föreningen utnyttjar även en lokal som föreningslokal. Byggnaderna är belägna på Backsippsgatan 13-21, Blomstergatan 12-28 och Gideonsbergsgatan 21-23.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	108	56	6	2	178

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-garage	MV-platser
11	39	45	1	76

Total bostadsarea: 10 532 m²
Total lokalarea: 427 m²

Årets taxeringsvärde 77 285 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 77 285 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

AKS

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Svensk bevakningstjänst	Bevaknings- och störningsjour
Mälarenergi AB	Elavtal till 2017-06-30
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Joakim Byström	Ordförande (Tom 2016-02-15)	Stämman	2016
Inger Morsing	Vice ordförande (Tf ordf fr 2016-02-15)	Stämman	2017
Sven-Erik Jansson	Sekreterare	Stämman	2017
Mats Jingerås	Ledamot	Stämman	2016
Anders Byström	Ledamot	Stämman	2016
Tony Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Magnus Engqvist	Stämman	2017
Ted Persson	Stämman	2017
Eric Söderström	Stämman	2017
Emelie Lidman	Stämman	2016
Todd Hellman	Stämman	2016
Jill Sohlberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Linda Jonsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2016

Revisorssuppleant

Agneta Björk	Ordinarie revisor (Fr 2016-02-01)	Stämman	2016
--------------	-----------------------------------	---------	------

Valberedning

Kerstin Persson	Sammanställande	Stämman	2016
Alexander Löfberg		Stämman	2016

Studieorganisatör

Mats Jingerås	Styrelsen
---------------	-----------

Vicevärd

Sven-Erik Jansson	Styrelsen
-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 673 kr/kvm/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 tkr och planerat underhåll för 644 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"



Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 814 tkr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad om 77 kr per kvm och år bostadsarea. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 820 tkr.

Investeringar

Föreningens byggnader genomgick en omfattande rotrenovering som färdigställdes 1990. Rotrenoveringen omfattade nya fönster, nya entrépartier, nya lägenhetsdörrar, nya balkonger, ny fasadbeklädnad, tilläggsisolering, byte av takpannor, stuprör och hängrännor, byte av vatten- och avloppsledningar, renovering av badrum och kök, utbyte av elsystem mm. Bredband installerades 2002. Under 2003 bekostade Vägverket fönster och balkongdörrar för 51 lägenheter. 2010 har ett passersystem för samtliga dörrar installerats.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Husropp utvändigt	549
Garage och p-platser	96

Årets resultat blev 918 tkr bättre än föregående år. Större positiva avvikelser avsåg ökade intäkter för årsavgifter (53 tkr) och övriga intäkter (125 tkr) samt minskade kostnader för underhåll (413 tkr), OVK (144 tkr) och räntor (347 tkr). Större negativa avvikelser avsåg ökade kostnader för reparationer (91 tkr) samt uppvärmning (91 tkr).

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 541 tkr. Större negativa avvikelser avsåg kostnader för reparationer (162 tkr), underhåll (296 tkr), samt uppvärmning (358 tkr). Större positiva avvikelser avsåg kostnader för räntor (345 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 309% till 344%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 454 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 212 personer.

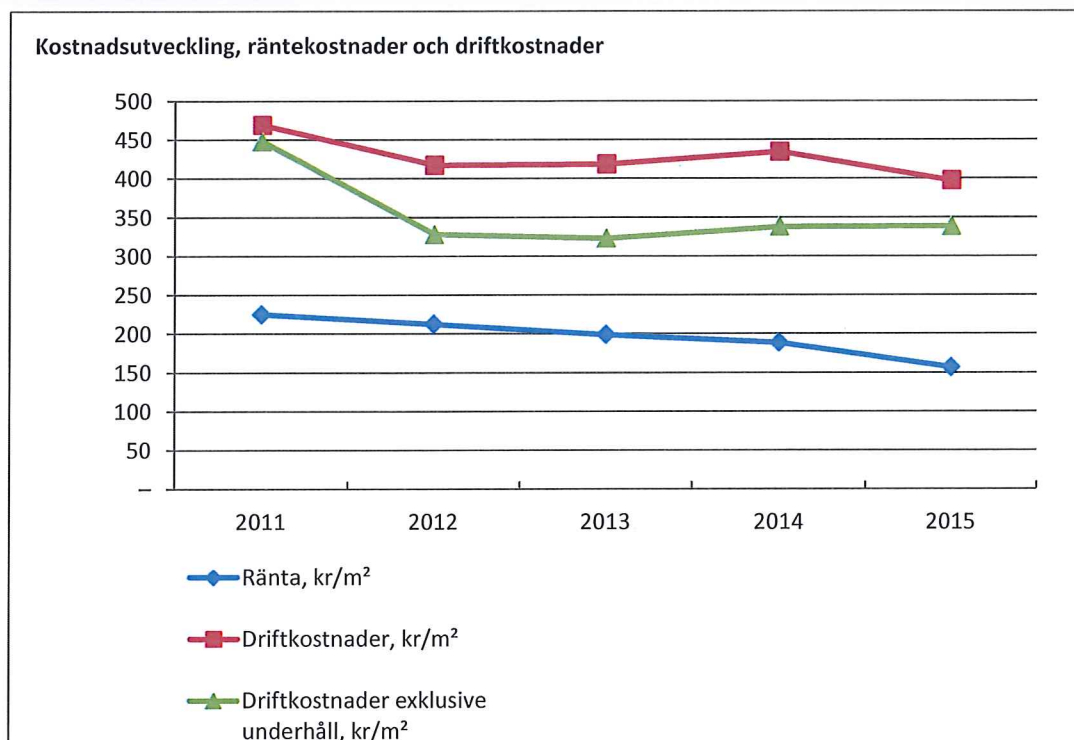
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

afs

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 464	7 401	7 340	7 276	7 172
Resultat efter finansiella poster	1 280	362	388	65	- 789
Årets resultat	1 280	362	388	65	- 789
Resultat före avskrivningar	2 454	1 536	1 562	1 223	370
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 634	716	742	423	- 420
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	75	75	73	72
Balansomslutning	66 365	65 349	65 732	65 948	66 465
Soliditet	11%	9%	9%	8%	8%
Likviditet	344%	309%	260%	231%	215%
Avgifts- och hyresbortfall	0,10%	0,22%	0,18%	0,21%	1,15%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	673	668	662	655	645
Bränsletillägg, kr/m²	131	128	125	116	107
Driftkostnader, kr/m²	397	435	419	418	469
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	339	338	323	328	448
Ränta, kr/m²	157	189	199	213	225
Underhållsfond, kr/m²	460	443	465	486	502
Lån, kr/m²	5 199	5 259	5 320	5 381	5 441

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

AB

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	920 473
Årets resultat före fondförändring	1 280 064
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>644 256</u>
Summa överskott	2 024 791

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 024 791
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

AB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 463 778	7 401 378
Övriga rörelseintäkter	2	1 588 691	1 423 225
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 052 470	8 824 603
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 355 856	-4 762 250
Övriga externa kostnader	4	- 307 039	- 273 970
Personalkostnader	5	- 245 791	- 223 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 174 064	-1 174 064
Summa rörelsekostnader		-6 082 750	-6 434 196
Rörelseresultat		2 969 720	2 390 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 894	37 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 719 551	-2 066 260
Summa finansiella poster		-1 689 657	-2 028 542
Resultat efter finansiella poster		1 280 064	361 865
Årets resultat		1 280 064	361 865

af

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	56 266 624	57 378 929
Inventarier, verktyg och installationer	10	445 520	507 279
Summa materiella anläggningstillgångar		56 712 144	57 886 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	11	39 596	53 713
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		128 096	142 213
Summa anläggningstillgångar		56 840 240	58 028 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58 817	45 749
Övriga fordringar	13	223 555	311 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	312 405	158 630
Summa kortfristiga fordringar		594 777	515 580
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	7 500 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 500 000	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 430 363	1 804 980
Summa kassa och bank		1 430 363	1 804 980
Summa omsättningstillgångar		9 525 141	7 320 560
SUMMA TILLGÅNGAR		66 365 381	65 348 981

913

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 601	227 601
Fond för yttre underhåll		5 035 727	4 859 983
Summa bundet eget kapital		5 263 328	5 087 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		744 729	558 607
Årets resultat		1 280 063	361 865
Summa fritt eget kapital		2 024 792	920 473
Summa eget kapital		7 288 120	6 008 057
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	56 307 085	56 971 421
Summa långfristiga skulder		56 307 085	56 971 421
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	664 336	664 336
Leverantörsskulder		544 704	342 970
Övriga skulder	19	168 109	182 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 393 027	1 179 545
Summa kortfristiga skulder		2 770 175	2 369 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 365 381	65 348 981
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		82 153 000	82 153 000
Summa ställda säkerheter		82 153 000	82 153 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella under-skottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

afs

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader		är slutavskriven
Standardförbättringar	Linjär	2066
Passagesystem	Linjär	2024
Inventarier	Linjär	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 089 518	7 036 747
Hyrer, lokaler	30 524	30 369
Hyrer, garage	174 193	175 329
Hyrer, p-platser	176 883	175 097
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 374	- 525
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 039	- 4 297
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 927	- 11 342
	7 463 778	7 401 378

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 382 612	1 352 182
Övriga ersättningar	1 600	2 380
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	187 918	63 106
Inkassointäkter	5 983	2 557
Övriga rörelseintäkter	5 991	3 000
Försäkringsersättningar	4 587	—
	1 588 691	1 423 225

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	262 137	170 899
Underhåll	644 256	1 056 951
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	236 861	232 259
Försäkringspremier	78 839	74 869
Kabel- och digital-TV	121 704	112 036
Fastighetsskötsel	798 547	865 489
Trädgårdsskötsel	2 225	1 770
Återbäring från Riksbyggen	- 2 800	- 2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	—	2 920
OVK	—	143 750
Obligatoriska besiktningar	5 776	1 381
Bevakningskostnader	14 071	19 452
Förbrukningsmateriel	31 590	21 927
Fordons- och maskinkostnader	9 219	813
Vatten	240 556	239 688
El	256 201	254 519
Uppvärmning	1 358 021	1 267 007
Sophantering och återvinning	298 654	298 819
	4 355 856	4 762 250

off

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	17 478	—
Förvaltningsarvode	182 383	176 418
Lokalkostnader	1 008	960
IT-kostnader	11 134	11 774
Juridiska kostnader	7 725	3 825
Arvode, yrkesrevisor	17 500	17 500
Möteskostnader	2 520	6 221
Övriga förvaltningskostnader	2 874	4 866
Kreditupplysningar	5 985	2 905
Representation	4 842	3 465
Kontorsmateriel	8 556	10 790
Telefon och porto	32 284	22 282
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	14
Medlems- och föreningsavgifter	12 390	12 390
Bankkostnader	360	560
	<u>307 039</u>	<u>273 970</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	65 990	63 181
Sammanträdesarvoden	56 435	54 992
Arvode till valberedningen	14 501	8 412
Arvode vicevärd	60 732	58 562
Föreningsvald revisor	4 611	4 192
Övriga personalkostnader	2 400	—
Summa	<u>204 669</u>	<u>189 339</u>
Sociala kostnader	41 122	34 573
	<u>245 791</u>	<u>223 912</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	1 112 305	1 112 305
Inventarier och verktyg	15 759	15 759
Installationer	46 000	46 000
	<u>1 174 064</u>	<u>1 174 064</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	3 866
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	20 369	24 534
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	380	169
Övriga ränteintäkter	1 003	1 007
Övriga finansiella intäkter	8 142	8 142
	<u>29 894</u>	<u>37 718</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 719 551	2 066 260
	<u>1 719 551</u>	<u>2 066 260</u>

OFS

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 505 600	4 505 600
Mark	304 300	304 300
Standardförbättringar	74 153 722	74 153 722
Summa anskaffningsvärden	78 963 622	78 963 622
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 505 600	-4 505 600
Standardförbättringar	-17 079 093	-15 966 788
	-21 584 693	-20 472 388
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 112 305	-1 112 305
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 696 998	-21 584 693
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 266 624	57 378 929
Varav		
Mark	304 300	304 300
Standardförbättringar	55 962 324	57 074 629
Taxeringsvärden		
bostäder	75 600 000	75 600 000
lokaler	1 685 000	1 685 000
Totalt taxeringsvärde	77 285 000	77 285 000
varav byggnader	60 847 000	60 847 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 797	78 797
Installationer på egen fastighet	690 000	690 000
Summa anskaffningsvärden	768 797	768 797
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 31 518	- 15 759
Installationer	- 230 000	- 184 000
	- 261 518	- 199 759
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 15 759	- 15 759
Installationer	- 46 000	- 46 000
	- 61 759	- 61 759
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 323 277	- 261 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	445 520	507 279

Not 11 Fordringar hos intresseföretag

Samordnad fastighetsskötsel 1	39 596	53 713
	39 596	53 713

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

177 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	88 500	88 500
	<u>88 500</u>	<u>88 500</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	64 891	167 657
Skattekonto	82 182	81 179
Andra kortfristiga fordringar	76 482	62 365
	<u>223 555</u>	<u>311 201</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	81 012	78 839
Förutbetalt förvaltningsarvode	202 410	43 844
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 983	28 343
Övriga förutbetalda kostnader	—	7 604
	<u>312 405</u>	<u>158 630</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				7 500 000	5 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	2 500 000	0,20	2016-01-01		
30 dagar	1 000 000	0,20	2016-01-18		
90 dagar	4 000 000	0,25	2016-03-18		
				7 500 000	5 000 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 428 363	1 802 980
	<u>1 430 363</u>	<u>1 804 980</u>

	2015-12-31		2014-12-31	
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 601	4 859 983	558 607	361 865
Disposition enl. årstämmbeslut			361 865	- 361 865
Reservering underhållsfond		820 000	- 820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 644 256	644 256	
Årets resultat				1 280 063
Vid årets slut	227 601	5 035 727	744 729	1 280 063

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 280 063 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 104 319 kr. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	56 971 421	57 635 757
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 664 336	- 664 336
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	56 307 085	56 971 421

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	90 dagar	4 925 000			4 925 000
STADSHYPOTEK	1,50%	90 dagar	6 988 239		113 324	6 874 915
STADSHYPOTEK	1,69%	2017-10-30	12 849 049		201 816	12 647 233
STADSHYPOTEK	1,88%	2021-10-30		12 982 544		12 982 544
STADSHYPOTEK	2,93%	2016-10-30	2 159 938		21 816	2 138 122
STADSHYPOTEK	4,18%	2015-10-30	13 119 204	-12 982 544	136 660	0
SWEDBANK HYPOTEK	4,38%	2018-06-25	8 369 327		90 720	8 278 607
SWEDBANK HYPOTEK	4,41%	2020-05-15	9 225 000		100 000	9 125 000
			57 635 757	0	664 336	56 971 421

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 664 336 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 657 344 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 53 649 741 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

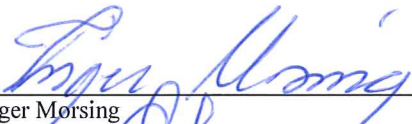
Medlemmarnas reparationsfonder	160 735	179 448
Skuld sociala avgifter och skatter	4 521	1 611
Avräkning hyror och avgifter	2 852	1 593
	168 109	182 652

ORS

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	39 000	31 884
Upplupna räntekostnader	147 046	179 672
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	125 339	87 500
Upplupna elkostnader	24 767	24 570
Upplupna vattenavgifter	20 200	20 008
Upplupna värmekostnader	174 259	191 967
Upplupna kostnader för renhållning	1 565	—
Upplupna revisionsarvoden	4 611	4 192
Upplupna styrelsearvoden	119 773	119 704
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	2 702
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	736 467	517 346
	<u>1 393 027</u>	<u>1 179 545</u>

Västerås 2016-03-16



Inger Morsing



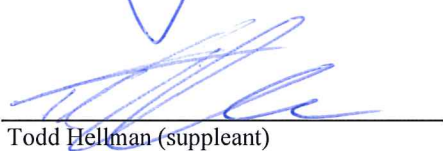
Anders Byström



Sven-Erik Jansson



Mats Jingräs

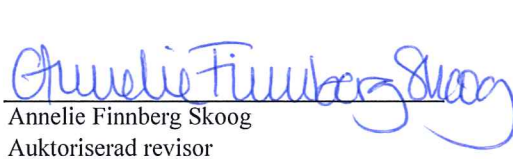


Todd Hellman (suppleant)

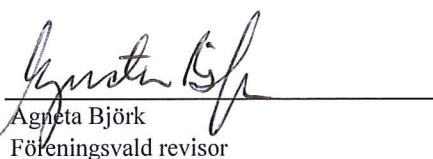


Tony Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2016
Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Agneta Björk
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 11, org.nr 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 11 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 11 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 17/3 2016
Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Agneta Björk
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF VÄSTERÅSHUS NR 11

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF VÄSTERÅSHUS NR 11
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se